

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miasta Kalisza
z dnia

w sprawie: „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej*”

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 80,0 ha. Położony jest w odległości ok. 3,5 km na południowy zachód od Śródmieścia miasta Kalisza. Od strony wschodniej teren ogranicza ul. Piwonicka oraz odcinek linii kolejowej (relacji Łódź Kaliska - Tuplice). Od strony zachodniej natomiast przebiega ul. Sulisławicka, a południową granicę opracowania wyznaczają tereny rolnicze, fragment ul. Słowiańskiej oraz ciek wodny Piwonia. Na północ od obszaru opracowania występują tereny intensywnie zurbanizowane, zainwestowane głównie przez zabudowę mieszkaniową (teren osiedla Zagorzynek) oraz zabudowę produkcyjno-usługową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną. Przy zachodniej i południowej granicy opracowania dominują tereny rolnicze częściowo zainwestowane przez budownictwo mieszkaniowe oraz drobne usługi.
W granicach opracowania znajdują się głównie tereny rolnicze: grunty orne, łąki, sady i pastwiska. Na analizowanym terenie występuje zabudowa zagrodowa oraz pojedyncza mieszkaniowa jednorodzinna. W północnej części opracowania zlokalizowane jest jezioro U Grona wraz z zielenią otaczającą, zakład produkcyjny oraz budynek Delegatury Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska. Teren opracowania w kierunku wschód-zachód przecina ul. Kmieca.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXIV/442/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej.
3. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 roku analizowany obszar znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo-usługową, usługowo – przemysłową i tereny zieleni urządzonej.
4. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nie wymagał uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.
5. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miasta Kalisza w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - a) „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej”,

- b) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej”.
7. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Kalisza oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 22.03.2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 21 kwietnia 2017 r.,
- b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miasta Kalisza oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w ustawowym terminie (tj. od dnia 5 lipca 2018 r. do 3 sierpnia 2018 r.), terminie dyskusji publicznej (17 lipca 2018 r. godz. 13.00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 24 sierpnia 2018 r. W ustalonym terminie wpłynęły trzy uwagi oraz dwie uwagi po terminie, których to Prezydent Miasta Kalisza nie uwzględnił.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek od osób prywatnych oraz 19 pism od instytucji. Postulaty instytucji jak i osób prywatnych zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków podjęto ustalenia mające na celu ochronę występującego na obszarze opracowania stanowisk archeologicznych i stanowisk archeologicznych w zespole. Na obszarze nie występują żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków jak również do gminnej ewidencji zabytków.
- Poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (m. in. zapisy dot. zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Obszar opracowania nie jest objętym obowiązującym planem miejscowym.

11. Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, w tym wnioski złożone przez właścicieli nieruchomości w zakresie zmiany zagospodarowania części przedmiotowego terenu z jednej strony oraz zasadność potrzeby wyznaczenia publicznych terenów w tym komunikacji – z drugiej.
12. Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących i projektowanych drogach publicznych – w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na dobre skomunikowanie siecią projektowanych dróg publicznych - uchwalenie planu nie spowoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego.
13. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej, wynikało z woli zaprojektowania funkcjonalnego terenu miasta, jak również dostosowanie obszaru objętego opracowaniem do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza. Projekt miejscowego planu obejmuje tereny jeszcze w dużym stopniu niezainwestowane. Uruchamienie ich pod inwestycje zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest jak najbardziej uzasadnione z uwagi na już istniejące lub powstające, tożsame zainwestowanie na tym terenie.
14. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza uchwalonego uchwałą XLVI/566/2017 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30 listopada 2017 roku.
15. Rada Miejska Kalisza uchwałą nr XXI/263/2016 z dnia 31 marca 2016 roku przyjęła „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Z analizy aktualności zapisów Studium dla miasta Kalisza przyjętej uchwałą nr L/327/98 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 16 czerwca 1998 r (zmienionej uchwałą Nr XXXIV/527/2005 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 30.06.2005 roku i uchwałą nr XXXVIII/543/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009 roku) stwierdzono, iż stało się nieaktualne w całości. Natomiast aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została zweryfikowana w ramach „nowo powstałego” Studium. Rozwiązania projektu planu są więc zgodne z wynikami ww. analizy i obowiązującego Studium przyjętego uchwałą nr XLVI/566/2017 z dnia 30 listopada 2017 roku.
16. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet miasta, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych pod zabudowę daje dodatni bilans dla miasta. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym, jak i formalno - prawnym.
17. Prezydent Miasta Kalisza, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miasta projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

18. Wejście w życie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kmiecej i Torowej” z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
19. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.